

Bijlage
Nota van beantwoording zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan
Wezep, Jongerenhuisvesting Mariënrade

Deze bijlage maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het raadsbesluit tot het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Jongerenhuisvesting Mariënrade

Behoort bij besluit van de gemeenteraad
van Oldebroek d.d.
Mij bekend, **26 SEP 2024**
de griffier van de gemeente Oldebroek.



Code : C.33
Versie : juli 2024
Kenmerk : NL.IMRO.0269.WZ136-ON01
Zaaknummer : 22347 (GV 1083702)

Procedure ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Jongerenhuisvesting Mariënrade heeft na publicatie op dinsdag 12 december 2023 via de gebruikelijke weg (www.ruimtelijkeplannen.nl, gemeentelijke website, het landelijke Gemeenteblad en de lokale Huis aan Huis blad) conform de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) met ingang van woensdag 13 december 2023 gedurende zes weken (tot en met dinsdag 23 januari 2024) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken aan de gemeenteraad van Oldebroek.

Van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn ook de provincie Gelderland en het waterschap Vallei en Veluwe op de hoogte gesteld.

Het bestemmingsplan Wezep, Jongerenhuisvesting Mariënrade legt de juridisch-planologische basis vast voor de ontwikkeling van de locatie gelegen achter De Brinkhof in Wezep. Het project voorziet in de ontwikkeling en gewenste realisatie van appartementen met de daarbij behorende voorzieningen conform het eerder vastgestelde gebiedsvisie Mariënrade. Het project als geheel past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan Wezep Noord 2009, waarmee de realisatie van de appartementen niet mogelijk is. Om dit project mogelijk te maken moet daarom voor de locatie het geldende bestemmingsplan Wezep Noord 2009 worden gewijzigd.

Zienswijze(n) naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan

Algemene verordening gegevensbescherming /Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming

De Algemene verordening gegevensbescherming (hierna: Avg) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in deze zienswijzennota geen NAW-gegevens vermeld. Deze zienswijzennota wordt als onderdeel van de besluitvorming door de gemeenteraad over het bestemmingsplan op internet gepubliceerd. In verband met de Avg zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. Omdat het Besluit ruimtelijke ordening niet expliciet verplicht tot het elektronisch beschikbaar stellen van persoonsgegevens, is de Avg van toepassing in welke fase dan ook. Dit betekent dat inspraakreacties, zienswijzen e.d. niet elektronisch beschikbaar gesteld mogen worden indien deze NAW-gegevens (NAW is naam, adres en woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Avg. De werking van de Avg strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure bij een bestemmingsplan (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

Omdat deze zienswijzennota elektronisch beschikbaar wordt gesteld, zijn de ontvangen zienswijzen gerubriceerd op zaaknummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW gegevens van natuurlijke personen of andere persoonsgegevens bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, is het document Overzicht indieners zienswijze ontwerpbestemmingsplan Wezep, Jongerenhuisvesting Mariënrade opgesteld. Dat overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld en wordt ook niet analoog ter inzage gelegd op het gemeentehuis.

Ingediende zienswijze(n)

Binnen de eerder genoemde gestelde termijn van zes weken zijn twee zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend bij de gemeenteraad. De ontvangen zienswijzen zijn ingeboekt onder het zaaknummer 22347 en onder het eigen zaaknummer. Elke indiener van de zienswijze heeft een ontvangstbevestiging per post ontvangen en een tussenbericht. Het betreffen de volgende zienswijze, namelijk:

1. De zienswijze (kenmerknummer 22347 en 79654 met dagtekening 18 januari 2024) is ingediend door de Vereniging van Eigenaars Zuyderzeestaete gevestigd op het adres XXXX in Wezep. Deze zienswijze is ontvangen op 18 januari 2024 en is binnen de termijn van zes weken ingediend.
2. De zienswijze (kenmerknummer 22347 en 80085 met dagtekening 22 januari 2024) is ingediend door de Nederlandse Gereformeerde Kerk Wezep - Noorderlicht gevestigd op het adres XXXX in Wezep. Deze zienswijze is ontvangen op 22 januari 2024 en is binnen de termijn van zes weken ingediend.

Samenvatting en beantwoording van de zienswijze

De zienswijzen zijn in hun totaliteit beoordeeld en voorzien van een reactie. Dit houdt in dat onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden benoemd wel bij de beoordeling zijn betrokken.

Hierna volgt een weergave van de ingebrachte zienswijzen en daaronder is per onderdeel van de zienswijze de beoordeling en de reactie door de gemeente cursief weergegeven. Uitkomsten en/of resultaten van de mondelinge toelichting op de ingediende zienswijzen en daarop ingediende aanvulling is ook verwerkt in deze zienswijzennota.

Beantwoording van zienswijze 1:

De indiener van de zienswijze geeft aan dat bij dit voorstel tot een wijziging van de bestemming ten behoeve van een nieuw appartementencomplex het nog veel drukker zal worden. Daarbij wordt aangegeven dat de parkeerplaatsen bij het dorpshuis door de weeks al bijna vol zijn en dan moeten er volgens het nieuwe plan nog extra 20 parkeerplaatsen voor de nieuwe bewoners gebruikt worden. Bij de realisatie van het appartementencomplex Zuyderzeestaete is ook plicht opgelegd om de parkeernorm op eigen terrein te realiseren. Indiener geeft aan dat door deze voorgestelde wijziging de initiatiefnemers van het plan te ontheffen van die plicht er rechtsongelijkheid wordt gecreëerd.

De locatie van het plan is nu een kleine stukje groen wat nog als enige stukje groen op het plein is. Het volbouwen van deze locatie is volgens de indiener van de zienswijze wat haaks staat op het beleid van de gemeente Oldebroek. Volgens indiener van de zienswijze wil de gemeente Oldebroek juist meer groen in de gemeente en meer biodiversiteit in woongebieden.

De indiener van de zienswijze geeft aan veel overlast te ervaren van de hangjeugd bij de supermarkt Aldi. De vorm van overlast is dat er 's avonds en 's nachts op de bel wordt gedrukt, hiervan hebben bewoners al melding gemaakt bij de gemeente Oldebroek.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan kan de volgende inhoudelijk reactie worden gegeven.

Parkeren:

De jongerenhuisvesting is opgenomen in de gebiedsvisie, die in 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. Voor de uitwerking van de verschillende ontwikkelingen is er een parkeerdrukmeting uitgevoerd en is de parkeerbalans bekeken. Duidelijk is dat het merendeel van de tijd er meer dan

voldoende parkeerplaatsen zijn om en nabij het perceel van de jongerenhuisvesting. In de openbare ruimte zijn al een aantal parkeerplaatsen toegevoegd, onder andere voor de ontwikkeling Viattence en de supermarkt Aldi.

Alleen in situaties dat er zowel in de kerk(en) als in de Brinkhof bijzondere bijeenkomsten worden gehouden kan het voorkomen dat alle of bijna alle parkeerplaatsen bezet zijn, maar dit is slechts van tijdelijke aard. Dit is door medewerkers geconstateerd toen dit zich voordeed.

Er is een nieuwe parkeerdrukmeting gedaan in de periode van 5 juli 2024 tot en met 13 juli 2024. Toen waren er geen bijzondere bijeenkomsten en dan blijkt dat in het gehele gebied gedurende de dag voldoende parkeerplaatsen zijn om alle bezoekers van een parkeerplaats te kunnen voorzien. Alleen de parkeerplaatsen ten hoogte van de Turfhorst heeft een hoge bezettingsgraad over de dag genomen.

Het parkeerterrein tussen de jongerenhuisvesting en de Zuiderzeestaete wordt nog gewijzigd. Er komen ten opzichte van de huidige situatie nog 8 tot 9 parkeerplaatsen bij. Terwijl uit de onlangs gehouden parkeerdrukmeting blijkt dat de huidige parkeerplaatsen nauwelijks gebruikt worden.

Daarnaast is volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) dient bij de beoordeling of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het te realiseren bouwplan ten opzichte van de reeds bestaande parkeerbehoefte (dit volgt uit de uitspraak van 25 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3607 en uit de uitspraak van 3 augustus 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2234). Er hoeft dus geen rekening te worden gehouden met een eventueel bestaand tekort aan parkeerplaatsen, als hiervan sprake zou zijn. Zoals de Afdeling ook eerder heeft overwogen in de uitspraak van 12 juni 2013 in zaak nr. 201204525/1/A1 behoort bij de beoordeling of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Een eventueel bestaand tekort kan als regel buiten beschouwing worden gelaten bij de beoordeling van het voorliggende bouwplan, zoals het bestemmingsplan in kan voorzien. Dit houdt in dat slechts rekening dient te worden gehouden met de toename van parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan ten opzichte van de reeds bestaande parkeerbehoefte vanwege het te bouwen hoofdgebouw binnen het plangebied van het bestemmingsplan.

Bij het maken en verder uitwerken ontwikkelingsplannen op basis van de gebiedsvisie Mariënrade komt ook de onderlinge uitwisselbaarheid (dubbelgebruik) van parkeerplaatsen aan de orde. Hierbij gaat het om de mate waarin een parkeervoorziening afwisselend door bewoners of hun bezoekers kunnen worden gebruikt. Uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen zorgt er voor dat de openbare ruimte efficiënt wordt benut. Uit de laatst gehouden parkeerdrukmeting blijkt dat het niet noodzakelijk is om de som van de vraag naar parkeerplaatsen van de afzonderlijke functies en/of ontwikkeling aan te leggen, doch slechts een deel ervan. De mogelijkheid tot gecombineerd gebruik binnen een gebied hangt af van de mate van openbaarheid en de locatie van de parkeervoorzieningen en de loopafstanden naar de bestemming. De bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk waarbij de nog nieuw aan te leggen parkeerplaatsen openbaar zijn en dat deze binnen de norm van de loopafstand ligt van alle aanwezige voorzieningen.

Bij grondverkoop voor sociale huur woningen is de gemeente verantwoordelijk voor de aanleg van de parkeerplaatsen en komen de kosten hiervan ten lasten van de gemeente. Hier is gekeken of dubbelgebruik mogelijk is. Met het toevoegen van een aantal extra parkeerplaatsen is er sprake van voldoende parkeerruimte in de openbare ruimte en is dubbel gebruik van parkeerplaatsen mogelijk.

Groen:

De openbare ruimte rondom het te bouwen woongebouw zal groen worden ingevuld, met daarbij dat een wand/muur van het gebouw wordt voorzien van opgaand groen. Daarnaast worden ook twee parkeerplaatsen anders aangelegd waardoor er een groter groenvak ontstaat waarin ruimte ontstaat voor het planten van een solitaire boom. De aanplant van deze solitaire boom komt ten goede voor het groen aankleden van het terrein rondom het gebouw maar ook in het kader van biodiversiteit.

Overlast:

Hangjeugd kan in bepaalde situatie worden ervaren als overlast en veroorzaken – het geeft buurtbewoners een onveilig gevoel – of zij ervaren het als een inbreuk op het woon- en leefgenot. Hoe overlast van hangjeugd wordt ervaren, kan sterk per straat, buurt of wijk verschillen. Dat heeft te maken met de vorm en frequentie van het gedrag en de tolerantiegrenzen van de omgeving. Bij de beoordeling van het bestemmingsplan moet gekeken worden naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bestemmingsplan en dat het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Bij deze beoordeling speelt niet mee de door bewoners ervaren overlast bij het appartementencomplex Zuyderzeestaete door hangjeugd op en/of nabij de parkeerplaats van de supermarkt Aldi.

Naar aanleiding van de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Jongerenhuisvesting Mariënrade en de gegeven reactie op de zienswijze wordt de toelichting van het bestemmingsplan gewijzigd en aangevuld, in overeenstemming met hetgeen is aangegeven in de zienswijze.

Beantwoording van zienswijze 2:

De indiener van de zienswijze geeft aan dat de deze appartementen 20 parkeerplaatsen benodigd zijn om aan de parkeernorm te kunnen voldoen uit de parkeernota. Daarbij geeft de indiener van de zienswijze aan dat door dit er gehandeld wordt in strijd met de parkeernota door de parkeernorm niet op eigen terrein te realiseren. Om die reden dat op het eigen terrein van de locatie voor het nieuwe appartementencomplex geen ruimte is voor parkeerplaatsen, zullen zowel bewoners als bezoekers van het appartementencomplex op de nabij gelegen openbare parkeerplaatsen gaan parkeren volgens de indiener van de zienswijze.

Ook wordt aangegeven dat de notitie van 2019 ten behoeve van de gebiedsvisie Mariënrade uitgaat van 110 parkeerplaatsen per kerkdienst nodig zijn. De indiener van de zienswijze onderstrepen deze inschatting en conclusie uit deze notitie van 2019. Daarbij wordt in de notitie uit 2019 ook aangegeven dat op zondag de parkeerbehoefte van de kerk kan worden opgelost door het gebruik van het parkeerterrein van de supermarkt Aldi. Daarbij vraagt de indiener van de zienswijze of dit kan gebruik van deze parkeergelegenheid bij de supermarkt Aldi op zondag door bezoekers van de kerk ook kan worden geëist en kan worden vastgelegd door de gemeente Oldebroek?

De indiener van de zienswijze geeft aan dat door het bebouwen van deze locatie een kleine stukje groen verdwijnt, terwijl rond de Mariënrade al weinig groen overblijft, mede door de komst van het zorgcomplex Viattence. Dit komt niet overeen met het beleid van de gemeente Oldebroek om meer groen in de gemeente en gaat in tegen meer biodiversiteit in woongebieden.

Reactie gemeente:

Zie hiervoor de reactie zoals deze is gegeven bij de gegeven reactie bij zienswijze 1 bij het onderwerp Parkeren.

Reactie gemeente:

De openbare ruimte rondom het te bouwen woongebouw zal groen worden ingevuld, met daarbij dat een wand/muur van het gebouw wordt voorzien van opgaand groen. Daarnaast worden ook twee parkeerplaatsen anders aangelegd waardoor er een groter groenvak ontstaat waarin ruimte ontstaat

voor het planten van een solitaire boom. De aanplant van deze solitaire boom komt ten goede voor het groen aankleden van het terrein rondom het gebouw maar ook in het kader van biodiversiteit.

Naar aanleiding van de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Jongerenhuisvesting Mariënrade en de gegeven reactie op de zienswijze wordt de toelichting van het bestemmingsplan gewijzigd en aangevuld, in overeenstemming met hetgeen is aangegeven in de zienswijze.

Voorstel

De ontvangen zienswijzen geven geen aanleiding om van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien. Wel geven de zienswijzen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen en/of aan te passen. Ook zijn er ambtshalve voorstellen tot het wijzigen en/of aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan. Daarom wordt ook voorgesteld om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in overeenstemming met het bijbehorende vaststellingsbesluit bij het bestemmingsplan Wezep, Jongerenhuisvesting Mariënrade.

Als bijlagen behorende bij dit document:

1. Parkeerdrukonderzoek Aldi, Wezep, van 5 februari 2019,
2. Parkeerbilans Mariënrade Wezep, van 27 februari 2019,
3. Parkeer drukmeting Mariënrade, 15 juli 2024.

Ambtshalve en/of naar aanleiding van een zienswijze voorgestelde wijzigingen

Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan, hoofdstuk 4 Onderzoek, paragraaf 4.10. Verkeer en parkeren wordt aangepast en aangevuld, met onder andere de resultaten naar aanleiding van de nieuwe parkeerdrukmeting van de periode van 5 juli 2024 tot en met 13 juli 2024.

Planregels

Artikel 4.2 Bouwregels, onderdeel 4.2.1 Hoofdgebouw, sub b: de maximale goothoogte en bouwhoogte wordt 11,0 meter. Dit in verband met onder andere de benodigde voorzieningen die geplaatst worden op het dak van het hoofdgebouw. Hetgeen wat als bouwwerk moet worden gezien en niet als ondergeschikt bouwwerken volgens de Omgevingswet en artikel 2 wijze van meten van het bestemmingsplan.